

Nekustamā īpašuma fonda 2006.gada 2. pusgada pārskats

Galvenie fakti

Fonda pilnais nosaukums:	Slēgtais ieguldījumu fonds "Nekustamā īpašuma fonds"
Fonda ISIN kods:	LV 0000400075
Fonda dibināšanas gads:	2002. gads
Daļas vērtība dibināšanas brīdī:	1 USD
Mērķa atdeve:	10%
Fonda darbības termiņš:	31.12.2009
Turētājbanka:	SEB Latvijas Unibanka
Ekspertu komisijas locekļu skaits:	6
Ieguldījumu apliecības iekļautas:	Rīgas fondu biržā (OMX grupā)
Pārvaldīšanas pārskatu sagatavošanas biežums:	reizi pusgadā

Investīciju mērķis un politika

Fonda darbības mērķis ir nodrošināt kapitāla ilgtermiņa pieaugumu ar ienesīgumu 10%, veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā Latvijā, kā arī pārējās Baltijas valstīs, izmantojot šo valstu nekustamā īpašuma tirgus attīstības potenciālu. Fonda manta var tikt ieguldīta šāda veida nekustamajos īpašumos:

- Īpašumi, kuri nodrošina tūlītēju vai vidēja termiņa (līdz 3 gadiem) prognozējamu naudas plūsmu;
- Īpašumi, kurus attīstot, iespējams būtiski palielināt to tirgus vērtību attiecībā pret ieguldījumu;
- Īpašumi, kuriem vidējā termiņā (3-5 gadi) ir būtisks cenas pieauguma potenciāls.

Starp ieguldījumiem nekustamajā īpašumā brīvie naudas līdzekļi var tikt ieguldīti citos finanšu instrumentos.

Darbības rezultāti

	uz 31.12.2006	
Fonda vērtība	3 856 228.20 USD	
Daļas vērtība	1.47206 USD	
	Atdeve* uz 31.12.2006.	Ienesīgums** (% gadā) uz 31.12.2006
Pēdējo 6 mēnešu	11.62%	24.37%
Pēdējo 12 mēnešu	21.32%	21.32%
Kopš 15.07.2004.	45.08%	16.31%

* Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņas perioda laikā attiecībā pret tās vērtību perioda sākumā

** Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņas perioda laikā attiecībā pret tās vērtību perioda sākumā, izsakot to procentos, pieņemot, ka gadā ir 365 dienas;

Izmaksas

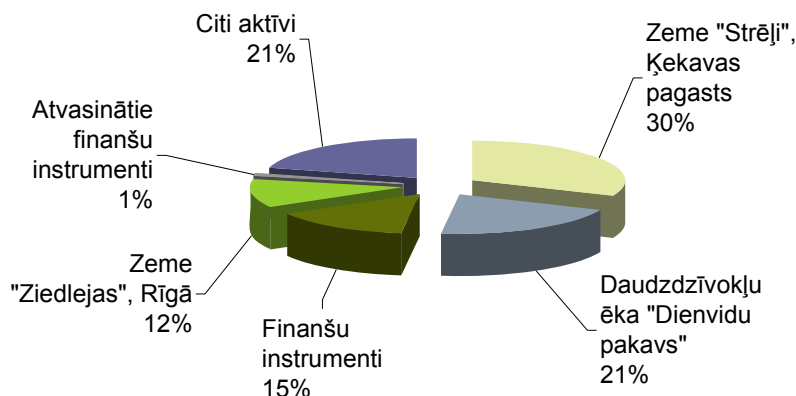
Pārvaldīšanas komisija:	1,50%
Turētājbankas komisija:	0,27%
Pirkšanas komisija:	līdz 4,5%
Papildus atlīdzība:	10% no summas, kas pārsniedz mērķa atdevi

Lielākie ieguldījumi

	Ieguldījums	Tirgus vērtība (USD) uz 31.12.2006
	Zeme "Strēļi", Ķekavas pagastā	1 212 686.57
	Daudzdzīvokļu ēkas attīstības projekts, Rīgā, Vienības gatvē	794 135.15
	Finanšu instrumenti	559 863.38
	Zeme "Ziedlejas", Rīgā, Ziepniekkalnā	449 715.89
	Atvasinātie finanšu instrumenti	41 546.17
	Citi aktīvi	798 281.04

Daudzdzīvokļu ēka Vienības gatvē

ieguldījumu struktūra uz 31.12.2006



Pārvaldnieka ziņojums

Fonda darbības rezultāti 2006. gada 2. pusgadā

2006. gada 2. pusgadā turpinājām iesāktu projektu realizāciju, kā arī izvērtējām vairākus jaunus projektus, kuros Fonds plāno iesaistīties 2007. gada pirmajā pusē pēc esošo projektu realizācijas.

Projekti, kuri drīz tiks realizēti:

1. Gada nogalē esam pārdevuši divus no deviņiem dzīvokļiem daudzdzīvokļu namā "Dienvidu pakavs". 2007. gada pirmajā ceturksnī plānots pilnībā realizēt atlikušos dzīvokļus. Visiem dzīvokļiem ir noslēgti pārdošanas līgumi, atlicis pārreģistrēt dzīvokļu īpašumtiesības uz jaunajiem īpašniekiem.
2. Esam noslēguši pārdošanas līgumu zemei "Ziedlejas". Samaksu par īpašuma pārdošanu no darījuma partnera Fonds jau saņēmis, atlicis pārreģistrēt īpašuma tiesības uz jauno īpašnieku.

Kopš reorganizācijas (15.07.2004) Fonds ir pārsniedzis izvirzītos mērķus, sasniedzot 16.31% ienesīgumu.

Investīciju vides prognoze 2007. gadam

Vairākas no vadošajām bankām paziņojušas, ka plāno ieviest piesardzīgāku kreditēšanas politiku, lai izvairītos no problēmām nākotnē, kas varētu piemēklēt bankas, ļoti intensīvi kreditējot dažādus nekustamo īpašumu projekta attīstītājus un neapdomīgus mājokļu pircējus. Pēc mūsu ekspertu domām, ja tirgū būs novērojams cenu kritums, tad tas visdrīzāk skars vecās sērijveida ēkas. Šāda situāciju sērijveidu dzīvokļu cenu samazinājumā 2006. gada otrajā pusē bija novērojama abās kaimiņu valstīs – Lietuvā un Igaunijā, kur dzīvokļu cenas samazinājās aptuveni par 5% - 10%.

Kā vienu no faktoriem, kas veicinās cenu pieaugumu šogad, būvnieki un attīstītāji norāda būvniecību izmaksu pieaugumu. Kā liecina Centrālās statistikas pārvaldes apkopotā informācija, 2006. gadā būvniecības izmaksas salīdzinājumā pret 2005. gadu Latvijā pieauga par 20.9%. Visstraujākais pieaugums bijis strādnieku darba samaksas – 44,2%. Kā negatīvs faktors jāpiemin darbaspēku trūkums un darbaspēka produktivitāte, kura nepieaug atbilstoši darba samaksai.

Pēc būvnieku prognozēm 2007. gadā izmaksu pieaugums sagaidāms aptuveni tādā pašā līmenī, līdz ar to visticamāk, ka cenas jaunajiem būvniecības objektiem turpinās pieaugt. Kā norāda nozares speciālisti, tad cenu pieaugums jaunajiem projektiem 2007. gada varētu svārstīties no 10% līdz 20% gadā. Nevar izslēgt, ka būvzīmumu pieaugums var radīt situāciju, ka realizācijas cena neatbilst pieprasījuma cenai, kas varētu aizkavēt projekta realizāciju un samazināt attīstītāju peļņu.

Pārvaldīšanas stratēģija 2007.gadam

2007. gadā pirmajā pusē, realizējot divus no esošajiem projektiem, Fondam būs atbrīvojušies naudas līdzekļi, kurus mēs plānojam izvietot sekojošos projektos:

- Mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas attīstībā Rīgā, netālu no Juglas ezera. Pēc mūsu ekspertu domām tieši atrašanās vieta nodrošina šī projekta unikalitāti un veiksmīgu realizāciju nākotnē.
- Ir plānots uzsākt vairāku privātmāju celtniecību netālu no Rīgas, virzienā uz Jelgavu.
- Turpināsim iesāktos darbus pie zemes gabala "Streiji", izvērtējot iespējamus projekta attīstības variantus un darījuma partnerus.

Nekustamā īpašuma fonda ieguldījumu apliecības var iegādāties **SEB Latvijas Unibanka** filiālēs.

"SEB Unifondi" ieguldījumu pārvaldes AS: "Unicentrs", Ķekavas pagasts, Rīgas rajons, LV 1076,
tālr.: 7 775497, fakss: 7 215386, www.seb.lv, e-pasts: unifondi@seb.lv

Šis pārskats ir tikai informatīvs materiāls un nav iecerēts kā rekomendācija konkrētu lēmumu pieņemšanai darījumiem ar nekustamo īpašumu.